

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa revolusi industri 4.0 yang seperti sekarang ini, kita tidak luput dari istilah perjanjian. Salah satunya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah. Pelaksanaan PPJB Hak Atas Tanah dalam bentuk akta otentik notaris sering dilakukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. PPJB Hak Atas Tanah ini merupakan bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur didalam perundang-undangan.

Tanah merupakan salah satu bagian dari kekayaan alam yang ada di bumi yang sangat vital keberadaannya bagi semua kehidupan di bumi khususnya bagi manusia. Tanah memiliki nilai tinggi sebab mempunyai peran serta fungsi yang sangat penting dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah menjadi kebutuhan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia sehingga membuat manusia cenderung memiliki keinginan untuk menguasai dan memiliki tanah.¹ Tanah tidak hanya sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi tanah juga

¹ Dwi Apriliana, "Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Yang Telah Dibatalkan Para Pihak (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)", Jurnal Pro Hukum, Volume 7 Nomor 2 Tahun MMXVIII (2018), hal. 1-12.

digunakan untuk keperluan jual beli, sewa menyewa, dan mendapatkan pinjaman di bank.²

Cara untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Ketentuan tentang perjanjian jual beli diatur didalam KUH Perdata yaitu Pasal 1458, yang berbunyi *“Jual beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*.

Didalam persyaratan tentang objek jual beli, contohnya seperti tanah yang akan diperjualbelikan merupakan tanah yang sah dimiliki oleh penjual dan dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya, tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subyek jual beli, contohnya seperti ada pembeli yang mensyaratkan bahwa tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat, atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut diatas belum terpenuhi, maka penandatanganan terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan

² Ulfia Hasanah, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 Nomor 1 Tahun MMXII (2012), hal. 1.

PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan AJB sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan AJB.³

Hal itu, tentunya dapat merugikan pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah. Sebab, dengan hal tersebut sampai semua syarat dapat terpenuhi, yang secara otomatis akan tertunda keinginan guna menerima maupun mendapatkan uang dari penjualan tanahnya tersebut. Keadaan yang sama juga dapat berlaku bagi pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pembeli juga tertunda keinginannya dalam mendapatkan tanah yang akan dibelinya.

Guna mengatasi permasalahan tersebut, dan guna kelancaran administrasi pertanahan maka dibuatlah PPJB Hak Atas Tanah. Walaupun PPJB berisi pengaturan dalam jual beli tanah, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yang merupakan suatu bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur didalam perundang-undangan.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat

³ J. Andi Hartanto, 2012, *Problematisasi Hukum Jual Beli Tanah Belum bersertifikat*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.

⁴ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 11.

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari pembuatan akta PPJB hak atas tanah dalam bentuk akta notaris adalah untuk memperoleh suatu kepastian hukum bagi para pihak (penjual dan pembeli) yang membuatnya, karena akta PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak apabila terjadi sengketa dikemudian hari.⁵ Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).⁶

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *“Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”*.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, merupakan suatu perjanjian antara ‘calon’ pembeli dan ‘calon’ penjual dengan objek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai objek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah : “Kewajiban memikul pertanggung jawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik

⁵ Herlina Hasibuan, “Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan Ma No. 3703.K/Pdt/2016)”, Jurnal Perspektif Hukum, Volume 2 Nomor 1 Tahun MMXXI (Februari, 2021), hal 28-29.

⁶ Setyawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, hal.36.

dalam hukum”. Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan kesalahan/kelalaian karena wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi.⁷

PPJB bersifat mengikat bagi para pihak untuk menunjukkan keseriusan para pihak dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, dimana pada saatnya nanti keseriusan tersebut akan ditandai dengan pemenuhan asas tunai dan terang berupa pelunasan secara keseluruhan terhadap pembelian hak atas tanah dan kemudian dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar selanjutnya diteruskan dengan melakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, untuk kemudian dicatatkan (balik nama) kepemilikan baru hak atas tanah ke dalam buku tanah yang tersimpan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁸

Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁹

⁷ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal. 209-209.

⁸ Kadek Dio Anjasmara, “Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Milik Klien”, *Jurnal Ius*, Volume 7 Nomor 2 Tahun MMXIX (2019), hal 207-224.

⁹ Salim H.S, 2006, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 98.

Akibat dari wanprestasi tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.¹⁰

Para pihak yang telah menandatangani perjanjian tersebut tidak boleh membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain yang juga menandatangani perjanjian tersebut. Pembatalan sepihak suatu perjanjian oleh salah satu pihak merupakan suatu perbuatan yang melanggar perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Hal ini disebabkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1), (2) dan (3) KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh para pihak menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melanggarnya dan menimbulkan hak untuk menuntut dipenuhinya prestasi dalam perjanjian tersebut oleh pihak yang melanggar perjanjian tersebut.¹¹

¹⁰ Yunita Nerissa Wijaya, “Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang”, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Volume 3 Nomor 1 Tahun MMXIV (2014), hal. 3-4.

¹¹ Edi Marwanto, 2010, *Perjanjian Jual Beli Hak atas tanah, Dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Armico, hal. 64.

Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli, lahirlah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu penjual dan pembeli, tetapi masih banyak sekali para pihak didalam perjanjian pengikatan jual beli yang ternyata masih belum menyadari dan mengerti akan hak dan kewajiban sehingga kewajiban yang telah diperjanjikan tidak di penuhi dan telah melakukan wanprestasi, pihak tersebut harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi yang telah dilakukannya.

Sebagai seorang Muslim, kita patut menjaga dan memenuhi janji yang telah kita buat kepada seseorang. Hal ini tidak hanya tertuang didalam hukum Perdata Barat ataupun hukum Adat. Akan tetapi, dalam agama Islam juga diperintahkan kepada orang-orang yang beriman agar senantiasa memenuhi janji yang telah mereka buat dengan orang lain. Hal ini terbukti atas firman Allah SWT, didalam Surat Al-Maidah ayat 1, Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji.”*

Allah SWT juga berfirman didalam Surat Al Isra ayat 34, Allah berfirman:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya : *“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”.*

Maka kemudian penulis melalui penelitian ini akan membahas mengenai tanggung jawab hukum perjanjian pengikatan jual beli dengan menggunakan Akta Notaris. Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan

diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikan permasalahan tersebut kedalam penulisan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Akta Notaris Notaris/PPAT Kabupaten Madiun)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, akan diuraikan rumusan masalah. Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, tujuan penelitian diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

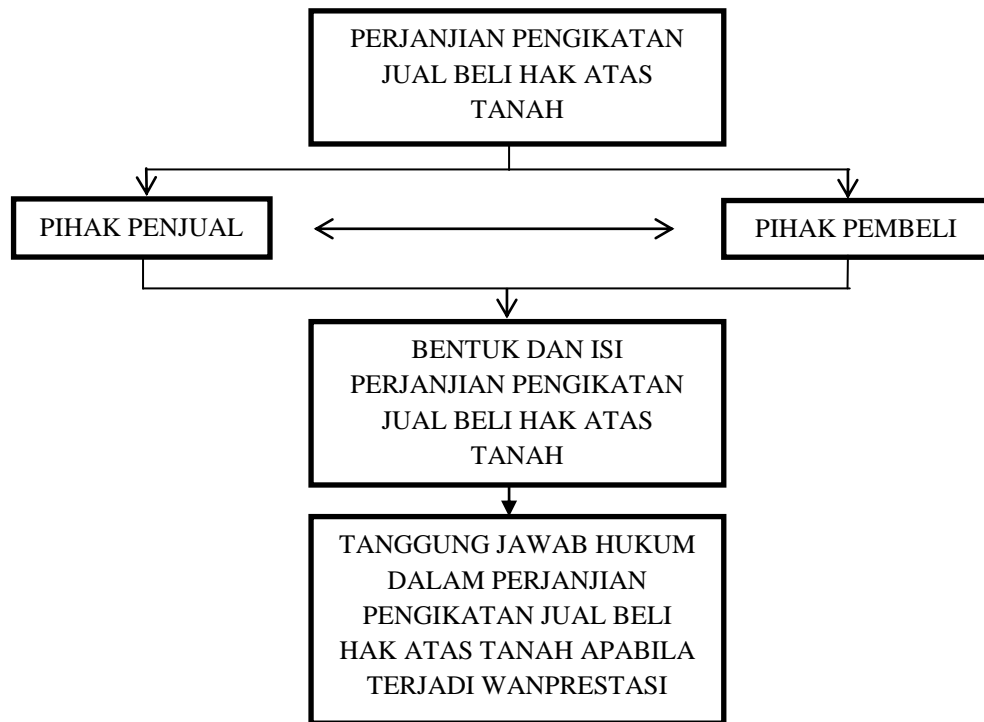
- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ada mengenai bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini serta menjadi bahan pertimbangan dalam menemukan solusi yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan yang ada mengenai bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan konsep yang berfungsi memberikan arahan atau panduan bagi peneliti dalam memahami masalah penelitian dan dalam menganalisis hasil penelitian dituangkan dalam bagan sebagai berikut :



Gambar 1. Skema Kerangka Pemikiran

Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan : “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Berdasarkan perumusan Pasal 1313 KUHPdata tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dalam pasal ini yaitu perjanjian yang menciptakan perikatan, dengan kata lain perjanjian adalah sumber dari perikatan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli

adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹²

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

PPJB Hak Atas Tanah, merupakan suatu perjanjian antara ‘calon’ pembeli dan ‘calon’ penjual dengan objek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai objek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah : “Kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum”. Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan kesalahan/kelalaian karena wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi.¹³

PPJB Hak Atas Tanah ini antara Nyonya SITI FATIMAH (sebagai pihak penjual) dan Tuan CHRISTIAWAN CHANDRA (sebagai pihak pembeli), yang berlangsung pada Selasa, enam Agustus dua ribu tiga belas (6-08-2013).

Notaris dalam PPJB hak atas tanah tersebut adalah Bapak Hariyono S.H.,

¹² Herlien Budiono, “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak,” *Majalah Renovi*, Nomor 10 Tahun MMIV (Maret, 2004), hal 57.

¹³ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal. 209-209.

Notaris di Caruban Kabupaten Madiun. Kedua pihak tersebut melakukan PPJB sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 989, seluas 105 M² (seratus lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua belas November dua ribu tujuh (12-11-2007) Nomor: 27/Ngepeh/2007, dengan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.03.12.07.00208, tertulis atas nama ANTARIKSA WISUDA SHOFAN; terletak di :

Propinsi : Jawa Timur;
Kabupaten : Madiun;
Kecamatan : Saradan;
Desa : Ngepeh;

Didalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh para pihak menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melanggarnya dan menimbulkan hak untuk menuntut dipenuhinya prestasi dalam perjanjian tersebut oleh pihak

yang melanggar perjanjian tersebut.¹⁴ Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁵

Maka kemudian isi dan bentuk suatu perjanjian kredit haruslah sesuai dengan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang nantinya dijadikan dasar dalam penelitian ini diantaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan jalan bagaimana seseorang harus bertindak ataupun cara yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah yang bersifat ilmiah.¹⁶ Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan sebagai berikut:

¹⁴ Edi Marwanto, 2010, *Perjanjian Jual Beli Hak atas tanah, Dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Armico, hal. 64.

¹⁵ Salim H.S, 2006, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 98.

¹⁶ Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan doktrinal atau normatif yaitu suatu pendekatan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau yang dinamakan penelitian hukum kepustakaan.¹⁷ Penelitian ini meneliti bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli dan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian prosedural dengan melakukan pemecahan masalah yang diselidiki dengan mendiskripsikan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat ini berdasarkan fakta-fakta yang terlihat.¹⁸ Penelitian deskriptif bertujuan mendiskripsikan secara tepat karakteristik suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau menentukan ada atau tidaknya hubungan antara gejala dengan gejala lain di masyarakat.¹⁹ Penelitian ini mengenai bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli dan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

¹⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 15.

¹⁸ Soerjono dan Abdul Rahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 23

¹⁹ Amaruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 25

3. Bentuk dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni data sekunder berupa akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli di Kabupaten Madiun.

Data sekunder merupakan data yang berasal dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang terkait dengan objek penelitian, laporan hasil penelitian, skripsi, tesis serta peraturan perundang-undangan.²⁰ Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam peraturan perundang-undangan.²¹ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004
Tentang Jabatan Notaris;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah;

²⁰Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 22

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cet. 6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 3.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 6) Bahan-bahan pustaka serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.²² Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berasal dari buku-buku, jurnal, makalah, media masa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk kepada bahan hukum primer dan tersier, misalnya kamus hukum maupun ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data menggunakan Tinjauan Kepustakaan. Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Bahan dasar penelitian kepustakaan ini dapat merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dimana kedua bahan tersebut mempunyai karakteristik dan jenis yang berlawanan.²³

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang artinya suatu tata cara yang menggunakan logika

²² Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 5, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 67.

²³ Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal.123.

deduktif untuk menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus atau individual.²⁴

G. Sistematika Skripsi

Untuk mempermudah dan mengetahui gambaran permasalahan dalam penelitian skripsi ini, penulis menguraikan sistematika penelitian skripsi sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Unsur-Unsur Perjanjian
 - 3. Asas-Asas Perjanjian
 - 4. Syarat Sah Perjanjian
 - 5. Jenis Perjanjian

²⁴ Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hal. 393.

6. Prestasi, Wanprestasi, Overmacht dan Perbuatan Melanggar Hukum

7. Akibat Perjanjian

8. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

4. Tujuan dan Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

5. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

6. Resiko dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

7. Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli

B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Apabila Terjadi Wanprestasi

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA